

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0064

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

| Gremium | Status | Datum |
|--|-------------------|-------------------|
| Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems | öffentlich | 14.01.2025 |

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Viktoriaallee 3 (Römerstraße 95)
Nutzungsänderung: Spielhalle zu Büroräumen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 09. Februar 2025****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer „Spielhalle“ zu Büroräumen (plus Speisenerwärmung) in Bad Ems, Viktoriaallee 3 (Römerstraße 95), Flur 92, Flurstück 48.

Die ehemalige Fläche der Spielothek soll zukünftig im Erdgeschoss als Büro- und Schulungsraum (mit weiteren Arbeitsplätzen) sowie einem Besucher-WC umgenutzt werden. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Personalraum, die Küche mit Nebenräumen, sowie die Personal-WCs. Beide Geschosse sind mit einer Innentreppe verbunden. Der Hauptzugang befindet sich weiterhin in der Passage. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss können zusätzlich über die Außentüren im Untergeschoss begangen werden.

Abbruchmaßnahmen innerhalb der Mietfläche sind nicht vorgesehen. An der Außenfassade werden keine Änderungen vorgenommen. Die bestehende Stahltür in der Passage wird im Zuge der Bauarbeiten der Kita Römergarten zurückgebaut. Die vorhandenen WC-Räume werden weiterhin genutzt, zusätzliche Entwässerungsanschlüsse sind nicht vorgesehen.

Die Fläche im Erdgeschoss verfügt über drei Fluchtmöglichkeiten (zwei Ausgänge in die Passage und über die Treppe ins Untergeschoss), während sich im Untergeschoss zwei Notausgänge ins Freie befinden. Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage (5 Stellplätze) und außen (rechts von der Tiefgaragenzufahrt, 2 Stellplätze) vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlere Römerstraße“ der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Die zuständigen „Unteren Denkmalschutzbehörde“ wird um Stellungnahme gebeten.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die geplante Art der Nutzung dem Bebauungsplan entspricht (Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Bad Ems als erteilt, wenn nicht bis zum 09. Februar 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer „Spielhalle“ zu Büroräumen (plus Speisenerwärmung) in Bad Ems, Viktoriaallee 3 (Römerstraße 95), Flur 92, Flurstück 48 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister